

# Rapport d'activité : soirée d'information concernant le 305, montée Sanche, Boisbriand

Présenté à la Ville de Boisbriand  
Matthieu Déborbe et Sonia Dumont

06.10.2020



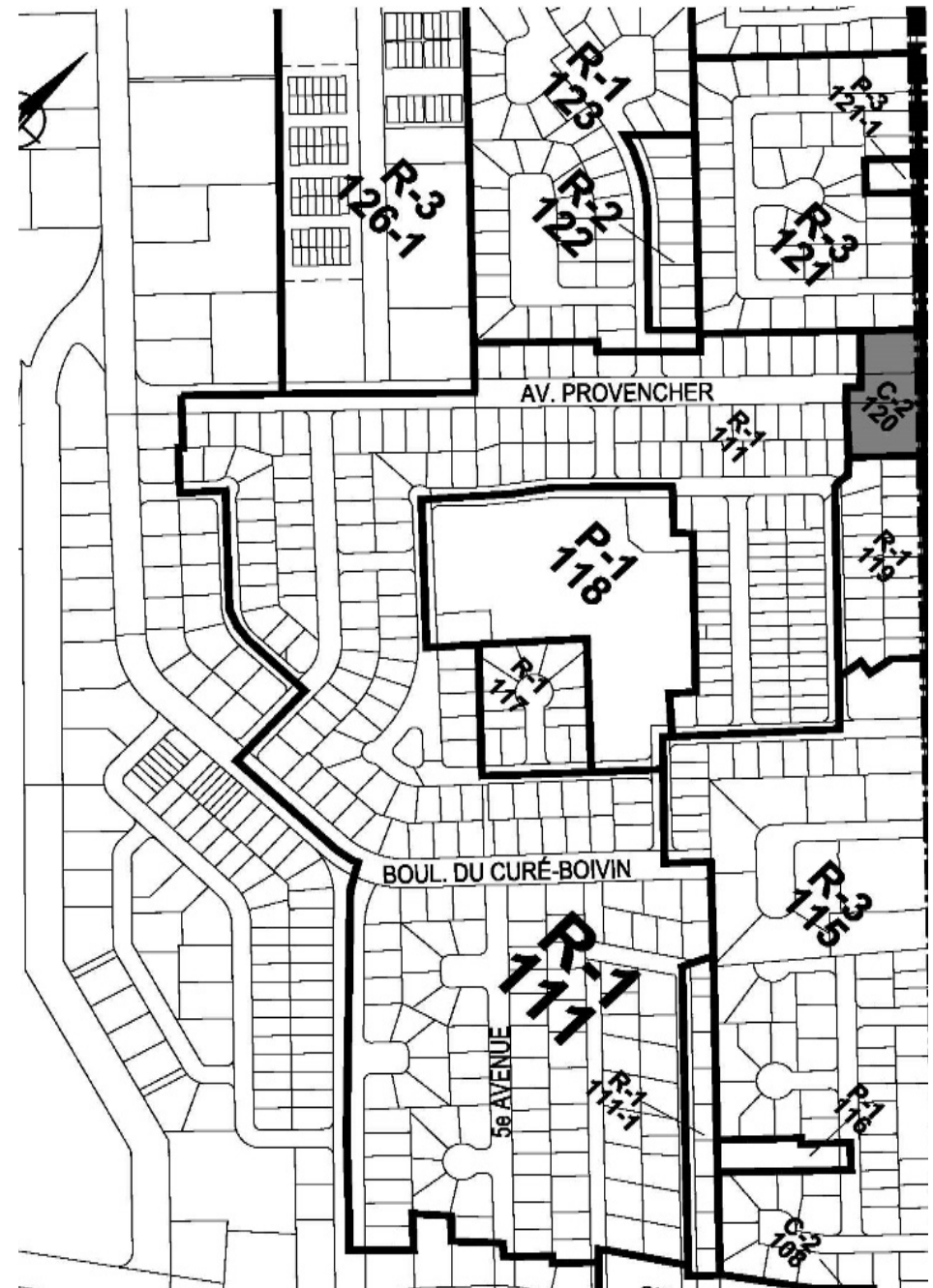
spécialité : **participation publique**

## Contexte de l'activité

Le projet consiste en une modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de la Ville de Boisbriand, dans l'actuelle zone C-2-120, à l'intersection de l'avenue Provencher et de la montée Sanche (voir carte ci-contre), ainsi qu'au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Ces modifications découlent d'un projet pour lesquelles elles seraient nécessaires, soit une résidence multifamiliale de 16 logements sur 3 étages et demi, au 305, montée Sanche.

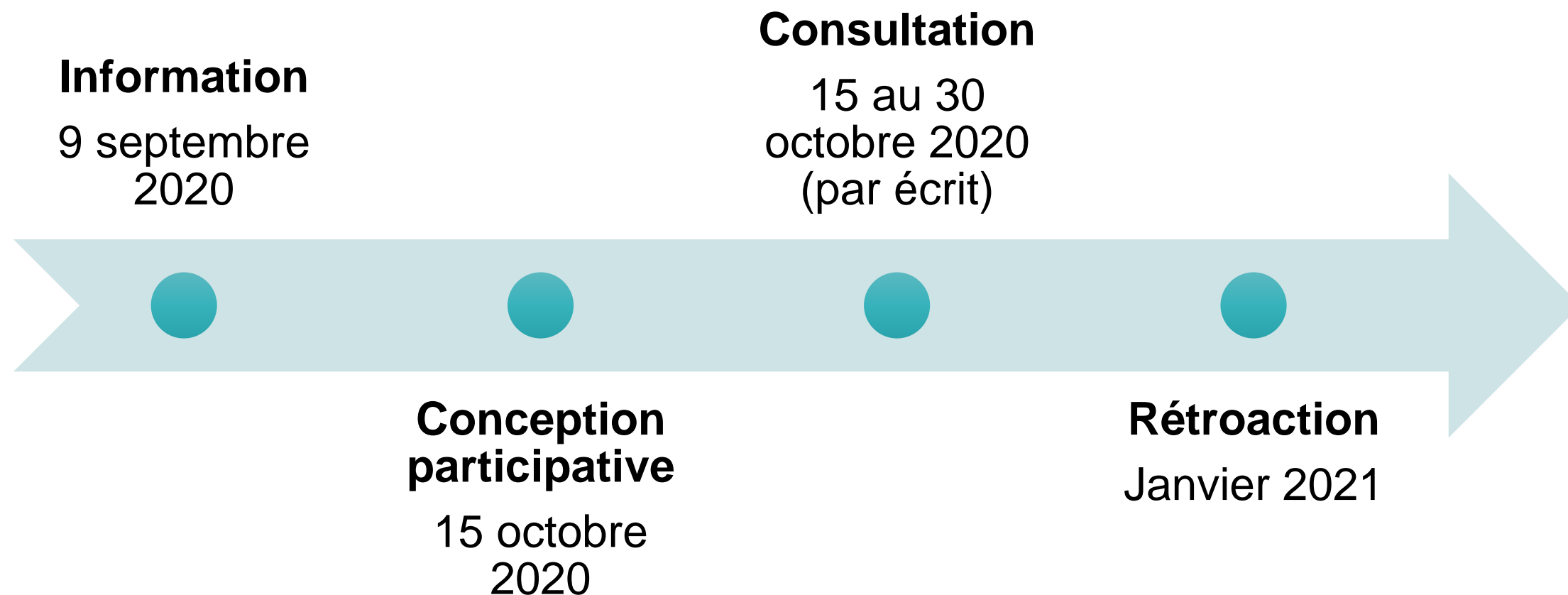
**La soirée d'information du 9 septembre 2020 s'inscrivait dans la démarche de participation publique** tenue en amont de l'adoption des projets de règlements modifiant ces règlements. **C'en était la première activité et le lancement formel.**



## L'information dispensée

1. Présentation du comité de participation publique, du représentant des services techniques et des consultants
2. Présentation de la politique de participation publique de la Ville de Boisbriand (règlement RV-1447)
3. Ligne du temps de la démarche et rôle des acteurs impliqués : élus, fonctionnaires
4. Information sur le projet :
  1. Localisation
  2. Mise en contexte
  3. Implantation
  4. Présentation du projet
  5. Images d'inspiration
6. Caractéristiques
7. Impacts prévisibles
8. Réglementation
- 5. Questions et commentaires des participants**
6. Rappel des prochaines étapes

## La démarche participative



## La soirée en chiffres

# 23

**participants étaient présents à la séance de lancement et d'information qui s'est tenue en vidéoconférence, sur la plateforme Zoom.**

# 2 heures

**de présentation et d'échanges ont composé cette activité, au cours de laquelle les citoyens ont pu poser leurs questions et faire part de leurs commentaires.**

# 9

**thématiques principales ont été abordées par les participants, dont les préoccupations principales étaient relatives aux impacts qu'aura le projet sur le secteur : impacts du chantier, densification et intimité, circulation et stationnement, notamment.**

## Thématiques, questions et commentaires

Les thématiques principales abordées par les citoyens dans leurs questions et commentaires :

1. Les responsabilités reliées au dynamitage (le site est sur du roc peu profond) : **4 interventions**
2. La cohabitation avec ce nouveau bâtiment, les zones tampon et les droits de vue (balcons, notamment) : **3 interventions**
3. L'impact du projet sur la valeur foncière des propriétés du secteur : **3 interventions**
4. La hauteur du bâtiment, le nombre d'étages : **2 interventions**
5. La contamination du sol sur le site : **2 interventions**
6. Les intentions du promoteur pour le reste du secteur et la planification de secteur par la Ville : **2 interventions**
7. L'écoulement des eaux vers les propriétés voisines, suite à la modification du drainage sur le site : **2 interventions**
8. Le bruit et les mesures de mitigation : **1 intervention**
9. La gestion du déneigement sur le site et en lien avec le stationnement sur l'avenue Provencher : **1 intervention**

## Thématiques, questions et commentaires

Les participants ont exprimé quelques questions, et plusieurs inquiétudes concernant le projet.

La question étant revenue le plus fréquemment est celle de la **responsabilité du promoteur en cas de dommages aux propriétés voisines dues au dynamitage**. Plusieurs résidents de longue date, mentionnent que le dynamitage sera incontournable car le sol est rocheux.

La **cohabitation avec le futur bâtiment** était le deuxième enjeu le plus nommé, surtout comme commentaires : bâtiment trop haut qui nuirait à l'intimité des propriétés voisines, difficultés de déneigement et d'implantation de zones tampon, stationnement sur rue qui nuira à la circulation, augmentation du volume de circulation. Une question à ce sujet, consistait à connaître la méthode de **déneigement** sur le site.

En lien avec ces enjeux, la question a également été posée à savoir si la Ville pouvait établir l'impact de ce projet sur **la valeur foncière des propriétés adjacentes**, car plusieurs craignent qu'elles diminuent et qu'ils y perdent ainsi au change.

Deux participants ont posé la question des intentions du promoteur et de la Ville pour **la densification du secteur**, celle-ci étant entamée le long de la montée Sanche, au nord et au sud du site. Deux autres personnes ont également posé la question de la **contamination du sol**. Deux interventions visaient à savoir si **l'écoulement des eaux de surface** serait modifié par le projet et s'ils en subiraient les effets.

Enfin, une intervention visait à en savoir plus sur les **mesures de mitigation pendant le chantier**, en lien avec le **bruit** notamment : quel niveau serait toléré ?

## Thématiques, questions et commentaires

Notons également qu'au moins **2 des 9 participants** à s'être exprimés ont soulevé la question des **modalités de participation**, la perception partagée par ces personnes étant que la participation était uniquement par des moyens virtuels. Ces deux personnes auraient souhaité un événement présentiel. **Le niveau de participation citoyenne perçu comme plus faible** que précédemment, dû à la démarche actuelle suivant la politique de participation publique (et non avec une assemblée publique classique), a également été évoqué par ces deux personnes.

La Ville a répondu sur place à la majorité des questions. Voici ces éléments de réponse :

- en cas d'excès de neige usée sur le terrain, elle sera ramassée par les propriétaires, de plus, la neige enlevée sur l'avenue Provencher peut être entreposée dans la surlargeur d'emprise ;
- Les balcons peuvent être modifiés pour mieux préserver l'intimité des voisins lorsque le projet sera à l'étape du PIIA ;
- le terrain n'est pas contaminé, et le permis de construction ne peut pas être émis sur un terrain contaminé ;
- la zone unifamiliale au sud du projet sur la montée Sanche n'est pas sujette à changement de zonage actuellement ;
- l'écoulement des eaux ne peut pas être augmenté vers les propriétés voisines ;
- le bruit est régi par le règlement municipal de qualité de vie, limité à 56 décibels acoustiques.



## Questions à réponse différée

Les questions qui restaient à répondre concernaient :

1. La responsabilité du promoteur en lien avec le dynamitage, d'un point de vue légal notamment ;
2. L'impact d'un tel projet sur les valeurs foncières des propriétés avoisinantes.

Pour la première de ces questions, la Ville a mentionné la possibilité de prendre un avis légal et de fournir des éléments de réponse à ce sujet aux participants qui mentionnaient leur inquiétude.

## Conclusion et recommandations

Bien que plusieurs participants se disent favorables à une revitalisation du site, qui est vacant, de nombreuses inquiétudes subsistent chez ceux ayant participé. Plusieurs de ceux ayant pris la parole sont fortement opposés à ce projet et à la densification de leur milieu de vie en général.

Les inquiétudes exprimées en lien avec le maintien de l'intégrité physique pendant le chantier, et de la valeur de leurs propriétés, sont des questions très sensibles pour ces citoyens. Dans un esprit d'ouverture et de dialogue, ces enjeux pourraient être appréhendés par la Ville, bien qu'ils se situent au-delà de la simple description factuelle de ses compétences.

De plus, ce projet, un des premiers mené selon la politique de participation récemment adoptée par la Ville, et en temps de pandémie de COVID-19, constitue une occasion de remettre en contexte plusieurs perceptions citoyennes qui transparaissent de cette première activité. Citons notamment la perception à l'effet que la nouvelle politique retire leur capacité d'action sur le projet aux citoyens, ou encore, que les modalités virtuelles sont les seules offertes. Mais aussi, la perception de la densification comme destructrice d'un milieu unifamilial auquel les participants se sont montrés très attachés.

Au-delà de l'information spécifique sur ce projet, de **l'information générale sur la politique de participation publique, la capacité d'influence citoyenne** et les moyens actuels de participation, ainsi que **sur la densification urbaine** et ses tenants et aboutissants, pourrait être dispensée largement. Un plan de communications comprenant la diffusion régulière d'informations sur ces sujets d'intérêts aiderait certainement la population à mieux appréhender les changements de leur milieu de vie, et à y participer pleinement.



spécialité : **participation publique**

**Sonia Dumont** | 819 582 7336

**Mathieu Déborbe** | 514 286-2663